



Direction de l'aménagement communal
et du développement urbain

Cellule d'évaluation

Références: 17491/34C
PAP modifié 7653/34C
Differdange

Affaire suivie par : Claudine Schmit
Rapporteur technique : André Noesen

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », a, dans sa séance du 12 novembre 2015 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Frank Goeders et Claude Schuman ainsi que Monsieur Alain Mikos, émis à l'unanimité des voix le présent avis, conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dénommée ci-après « *la Loi* », au sujet du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Niedercorn, Ville de Differdange au lieu-dit « *Rue Pierre Gansen* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins pour le compte de l'Administration communale de Differdange.

Le terrain d'une envergure de 60,67 ares est situé en « *Mischgebiet offene Bauweise* » [Mob III]¹. Le projet vise une modification d'un ancien plan d'aménagement particulier portant la référence 7653/34C approuvé en date du 6 février 1986. Le projet, modifiant ce plan d'aménagement particulier dans son entièreté, apporte des adaptations notamment par l'ajout d'un étage supplémentaire et l'extension au gabarit constructible au niveau du rez-de-chaussée. Aucune cession au domaine public communal n'est prévue. La densité de logements s'élève à 36,26 unités de logement par hectare brut.

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu de constater que le projet d'aménagement particulier [PAP] déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires de ce dernier, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108bis, paragraphe 1 de la Loi.

En effet, le projet prévoit une dérogation par rapport à l'article 23 « *Prescriptions dimensionnelles – tableau récapitulatif* » concernant le recul latéral. En effet, celui-ci s'élève à 2,90 mètres au lieu de 3 mètres pour les lots 5 et 6. La Cellule n'a pas d'objections à formuler à ce sujet.

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes,

¹ Bauflächenzahl : 0,60
Nutzungsziffer : 1,80

Bauflächenzahl : Die Bauflächenzahl ist die Verhältniszahl zwischen dem überbauten Flächenanteil (Dividend) und der Gesamtgrundstückfläche (Divisor).

Nutzungsziffer : Die Nutzungsziffer ist die Verhältniszahl (Quotient) zwischen der Summe der Aussengrundflächen der einzelnen Geschosse (Dividend) und der Fläche des Baugrundstückes (Divisor).

en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales.**

(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1. proximité des constructions/ préservation de la vie privée

Il importe de veiller à ce que non seulement une certaine homogénéité des constructions soit préservée notamment par des alignements obligatoires et des prescriptions relatives à l'utilisation du choix des matériaux de façades, mais également à ce que suite à l'agrandissement des maisons en bande l'intimité et la vie privée des habitants soit préservée.

Des vues directes ou indirectes sont à limiter dans la mesure du possible afin d'éviter des conflits de voisinage. Ceci peut être obtenu notamment par des mesures urbanistiques appropriées. En l'espèce, l'usage du toit du volume secondaire, constitué d'un niveau et un sous-sol, ne devrait pas être utilisé en tant que toiture - terrasse.

Cette restriction serait à ancrer au niveau de la partie écrite du plan d'aménagement particulier. En effet, le volume secondaire devrait être muni d'un toit végétalisé.

Il en résulte de ces considérations que l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin serait à ancrer au niveau de la partie écrite du plan d'aménagement particulier ou au niveau de la partie graphique afin que les habitants puissent disposer également d'un espace de séjour à extérieur.

b.2. hauteur des annexes

Selon les coupes, la hauteur de l'annexe pourrait atteindre 4 mètres. Ceci paraît bien élevé. Il est rendu attentif au fait que la dalle/toiture risque de se situer au niveau des ouvertures (fenêtres) du premier étage de la façade arrière.

Il est recommandé de revoir cette situation et d'adapter/réduire cette hauteur, le cas échéant.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier aux règlements d'exécution de la loi précitée, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal.

R1. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune [RGD 1]:

Partie graphique

- Il y a lieu de compléter le fond de plan par
 - o les courbes de niveau du terrain existant,
 - o la surimpression « EVp » espace vert privé ;
 - o les équipements publics existants (réseaux d'infrastructures).
- Il y a lieu de relever que l'indication de la contenance de la surface des lots n'est de préférence pas à indiquer au niveau du plan proprement dit.
- Au niveau du « tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol », il y a lieu de renseigner la hauteur de construction admissible. Le simple renvoi à la partie écrite n'est pas suffisant.

- Les coupes ainsi que la représentation axonométrique doivent être représentées en appliquant la même légende que celle du plan, c.-à-d. la légende-type telle que publiée à l'annexe I au RGD 1 précité. La hauteur des coupes est à limiter à 3 mètres en fonction des recommandations précédentes (cf. point b1).
- Les constructions limitrophes sont à indiquer au niveau de la coupe longitudinale KK'.
- Le dossier PAP doit être complété par une version numérique de la partie graphique, sous forme de modèle vectoriel.

Partie écrite

- Il y a lieu de préciser qu'aucune cession au domaine public n'est prévue.
- De plus, il y a lieu de compléter la partie écrite au niveau des éventuels travaux de remblais et de déblais.
- Au niveau de la partie écrite, il serait opportun de préciser que des terrasses d'une certaine profondeur (2,5 m - 3 m) sont à aménager au niveau des jardins en utilisant des matériaux perméables. Si cette option n'est pas retenue, il est recommandé d'indiquer au niveau de la partie graphique qu'une terrasse serait à aménager en tant qu'espace extérieur pouvant être scellé.
- Dans l'objectif de réglementer de manière flexible, mais également de façon claire et précise l'aménagement des dépendances (abris de jardin), il est demandé de fixer au niveau de la partie écrite les dimensions auxquelles celles-ci doivent correspondre.
- Finalement, il est judicieux d'indiquer que le présent projet abroge l'ancien PAP réf. : 7653 /34C dans son entièreté.

R2. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et le plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [RGD 2] :

Rapport justificatif

Le rapport justificatif est à compléter par l'extrait de la partie écrite du PAG en vigueur.

Fiche de synthèse

Au niveau des « *données structurantes du PAG* », et plus précisément au niveau des coefficients, ce ne sont pas les valeurs résultant du projet qui sont à remplir, mais les valeurs émanant du PAG (s'il y en a).

- Divers :

D.1. article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Vu que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25% une indemnité compensatoire est en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

Réf : 17491/ 34 C

Date : 15 décembre 2015

Objet : PAP à Niedercorn, Ville de Differdange, lieu-dit : « Rue Pierre Gansen », pour le compte de l'Administration communale



Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation



Frank GOEDERS



Claude SCHUMAN



Alain MIKOS